****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Долевое строительство и его особенности**

Жители республики обращаются в Управление Росреестра по Республике Адыгея за разъяснениями по различным вопросам, входящим в его компетенцию. Правовая помощь специалистов требуется гражданам и юридическим лицам в том числе в рамках госрегистрации договоров участия в долевом строительстве.

Можно выделить несколько актуальных вопросов, с которыми обращаются граждане, приходя на прием к руководителю Управления Росреестра по Республике Адыгея М.И. Никифоровой.

**Какие документы необходимо представить при продаже квартиры в строящемся доме по договору уступки права требования?**

В соответствии со ст. 48 Закона о регистрации № 218-ФЗ от 13.07.2015 государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, осуществляется на основании заявлений сторон договора. Также необходимо представить сам договор об уступке права требования и справку, подтверждающую полную оплату цены договора, выданную застройщиком либо Банком, через который осуществлялись платежи.

**Необходимо ли предоставлять договор участия в долевом строительстве, на основании которого совершается уступка?**

Такой необходимости нет, поскольку экземпляр данного договора уже находится в органе регистрации прав.

**При покупке квартиры по договору участия в долевом строительстве необходимо ли согласие второго супруга?**

Поскольку договор долевого участия подлежит государственной регистрации, в силу ст. 35 Семейного кодекса РФ для сделки, подлежащей государственной регистрации, необходимо получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга. Вместе с тем, отсутствие согласия супруга на заключение сделки не является основанием для приостановления государственной регистрации такого договора. В этом случае орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) отметку о том, что сделка совершена без необходимого согласия третьего лица, что в дальнейшем может быть основанием для оспаривания данной сделки вторым супругом.

**Как проверить договор участия в долевом строительстве в Росреестре?**

Для проверки регистрации договора участия в долевом строительстве нужно запрашивать сведения из ЕГРН в отношении именно земельного участка.  Поиск данных о будущем доме или квартире не принесет результатов.

Договор долевого участия в строительстве регистрируется в качестве обременения земельного участка, на котором появится новостройка.

Именно поэтому в форме запроса на сайте Росреестра нужно указать всю имеющуюся в договоре участия в долевом строительстве информацию об этом земельном участке. Как правило, указываются кадастровый номер, площадь и адрес. Указывать данные по квартире обычно нет смысла.

На момент регистрации договора участия в долевом строительстве квартира еще не построена, и Росреестр не сможет ее обнаружить в своей базе данных.